

vu
le Commissaire - Expert

M. Sclater

Commune d'Eloie

PLAN LOCAL D'URBANISME

- CONSULTATION DES SERVICES
- ENQUETE PUBLIQUE
- APPROBATION
- DATE : NOV. 2001



1-4 Règlement

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

— COMMUNE D'ELOIE—

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I — DISPOSITIONS GENERALES	p.2
<hr/>	
TITRE II — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES	p.6
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	p.6
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	p.14
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	p.20
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	p.28
<hr/>	
TITRE III — DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES ZONES	p.33
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE - ZONES AU	p. 33
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - ZONES A	p.40
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - ZONES N	p.45
<hr/>	
ANNEXE — EMBLEMES RESERVES	p.49

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4, R.123-9, R.123-10 du nouveau Code de l'Urbanisme (rédigé après parution du décret n°2001-260 du 27 mars 2001, d'application de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains).

ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'ELOIE.

ARTICLE 2 — PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

2.1. — Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14.2, R.111-15 et de l'article R.111-21 qui restent applicables :

2.2. — Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol figurent en annexe du plan Local d'Urbanisme (art. 123-14 du Code de l'Urbanisme).

2.3. — Vestiges archéologiques :

• **Découvertes fortuites**

En cas de découvertes fortuites d'objets, de mobilier ou de structure archéologiques, il est fait obligation (loi du 27/09/1941) d'en faire la déclaration à la mairie (services techniques) qui saisit le service régional compétent du Ministère de la Culture (article 14-6 de la loi précitée et articles 257-1 et 257-2 du Code Pénal).

• **Sites archéologiques connus et non protégés par une mesure de classement ou d'inscription**

Dans les zones concernées par la présence de vestiges archéologiques, s'appliquera plus particulièrement l'article R.111-3.2 du Code de l'Urbanisme. Elles sont repérées par une trame spéciale (plan de zonage 2.2). Dans ces zones, les permis de construire devront être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (conformément au décret n° 86-192 du 5 février 1986).

De même, il est souhaitable que tous les projets de travaux affectant le sous-sol soient signalés à l'avance au même service.

• Sites archéologiques protégés

Les projets concernant les sites archéologiques inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques et leurs abords (plan 2.3) doivent être soumis à l'avis de l'Architecture et du Patrimoine du Territoire de Belfort).

2.4. — Lotissements :

- Les lotissements qui se réaliseront postérieurement à l'approbation du P.L.U. devront se conformer aux dispositions de celui-ci ;
- Les lotissements existants approuvés depuis moins de 10 ans, se conformeront aux prescriptions les plus rigoureuses, sauf en cas de mise en concordance avec le règlement du P.L.U. (article L.315-4 du Code de l'Urbanisme). Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du P.L.U. sauf si une majorité de co-lotis demande expressément le maintien du règlement initial (loi 86-13 du 6 janvier 1986, applicable au 1er juillet 1988 ; article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend :

3.1 — Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2. Ce sont :

- la zone UA qui est la zone centrale constituée de constructions anciennes, elle est réservée à l'habitation, aux activités commerciales, aux bureaux, etc..., ainsi qu'aux équipements d'intérêt général.
Le secteur Uas correspond à la zone de sports-loisirs ;
- la zone UB d'habitat collectif et équipements compatibles avec de l'habitat ;
- la zone UC d'habitat pavillonnaire, d'équipements, services et activités compatibles avec l'habitat ;
- la zone UE à vocation d'activité industrielle.

3.2. — Les autres zones peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, ce sont :

- les zones AU d'urbanisation future identifiées par les sous-secteurs (a, b, c, d, e, s).
 - * AUa : b, c, d : zones d'habitat à aménager suivant un schéma d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisé dans l'immédiat, par tranches ;
 - *AUe : zone d'habitat qui s'urbanisera lors d'une seconde phase d'aménagement (après remplissage de la zone AUd)
 - *AUs : zone spécifique, à vocation de sports, loisirs.

Ces secteurs pourront s'urbaniser en respectant un schéma d'aménagement global et cohérent.

- les zones A regroupant les terres agricoles, dont la vocation est confirmée.

• les zones N zones de protection :

- du paysage (berges boisées, vallées humides)
- des espaces boisés (classés à conserver et à protéger)
- et des espaces naturels sensibles à protéger.

* Ne : secteurs à forte valeur écologique et paysagère, où des mesures de protection sont recommandées ;

* Nc : cimetière - parc à la vocation spécifique ;

* Nm : espaces boisés, propriétés de l'Armée, réservés aux manœuvres militaires.

3.3. — Les emplacements réservés aux voies, ouvrages et équipements publics, aux installations d'intérêt général, sont énumérés en annexe du présent règlement : "Liste des emplacements réservés".

3.4. — Les espaces boisés classés à conserver et à créer figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre des articles R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES

• L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dernier alinéa, dispose : *"Les règles et servitudes définies par un Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"*.

• Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut-être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 — SINISTRES

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre sera autorisée pour un nombre égal de m2 de plancher dans le respect du cadre urbain, de l'environnement et de l'affectation dominante de la zone.

ARTICLE 6 — LIGNES DE TRANSPORT D'ENERGIE ELECTRIQUE

En toutes zones traversées par la ligne de transport d'énergie électrique de 3ème catégorie (supérieure à 50 KV) Ronchamp-Lutterbach :

- est autorisée la modification de ce type d'ouvrage (surélévation, déplacement de supports) ;

- sont exemptées des règles de prospect et de hauteur, ces mêmes lignes ;
- sont autorisés dans la zone du poste de transformation, les équipements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de ce type d'ouvrage.

Pour toute demande de permis de construire à moins de 50 m de ces ouvrages, EDF doit être consulté pour vérifier la conformité des projets de construction avec les règles de l'arrêté technique interministériel du 2 avril 1991 (service Energie Est - 68110 ILLZACH ; lignes figurant au plan des "servitudes d'utilité publique").

ARTICLE 7 — VOIES BRUYANTES (secteurs affectés par le bruit)

En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n° 149 du 17 mars 1999), s'appliquent des prescriptions particulières d'isolement acoustique aux bâtiments d'habitation, de part et d'autre de la voie classée, sur un secteur de :

- 30 m pour la RD 23 (catégorie 4)

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs.

Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée aux plans de zonage.

ARTICLE 8 — P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondations)

Les dispositions du P.P.R.I. approuvé par arrêté préfectoral du 14 septembre 1999 s'appliquent sur toutes les zones du P.L.U. concernées (zonage et règlement). Elles ont valeur de servitudes d'utilité publique, et, à ce titre, elles figurent à cette annexe fournie par les services de l'Etat (plan et pièce écrite).

Les dispositions de ce plan peuvent comporter des obligations plus rigoureuses que le présent règlement.

Des secteurs classés en zones U1 au P.P.R.I. (zone de contraintes très fortes et à risques très élevés) et en zone U3 (contraintes d'urbanisme faibles et à risques humains faibles) sont identifiés au plan de zonage : secteurs UBi et UCi.

TITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

— DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA —

CARACTERE DE LA ZONE

- La zone UA comprend le centre ancien d'ELOIE articulé autour de la RD 23, et abritant les principaux équipements collectifs d'intérêt général (mairie, école, etc...).

Elle regroupe les quelques activités commerciales du centre.

Le bâti édifié sur un foncier de faible importance présente des caractéristiques différentes de celui des quartiers plus récents (volume et architecture).

- Le secteur UAs correspond à la zone communale de sports-loisirs.

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article L.441-2 du même code).

ARTICLE UA 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. — L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

1.2. — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.3. — Les stations-service.

1.4. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières.

1.5. — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

1.6. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UA2.

1.7. — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois par an consécutifs ou non.

1.8. — Tout défrichement dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

1.9. — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

1.10. — Les constructions, extensions ou travaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues dans les secteurs concernés par le P.P.R.I.

1.11. — En UAs : Les constructions autres que celles autorisées à l'article UA2.4.

ARTICLE UA2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration, à condition :

2.1.1. — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures, d'immeubles existants, chaufferies, etc...).

2.1.2. — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

2.2. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé) ; ainsi que ceux liés à la restauration de la rivière et à la maîtrise des inondations.

2.3. — Les annexes et dépendances de l'habitation limitées à une parcelle bâtie.

2.4. — En secteur Uas, seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité de sports et loisirs.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — ACCES

3.1.1. — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

3.1.2. — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

3.1.3. — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

3.1.4. — Les groupes de plus de 2 garages doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.1.5. — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

3.1.6. — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 25 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.5.

3.2. — VOIRIE

3.2.1. — Les constructions et installations autorisées en zone UA doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques minimales sont les suivantes :

	VOIRIE DE TRANSIT	VOIRIE DE DESSERTE DES ZONES PAVILLONNAIRES
- largeur de chaussée	6 m	5 m
- largeur d'emprise	8 m	7 m

Toutefois, s'il s'agit d'assurer la desserte d'un deuxième logement sur une longueur inférieure à 30 m, la largeur de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer peut être limitée à 4 m.

3.2.2. — Prescriptions générales pour voies en impasse :

• Les voies en impasse desservant plus de deux habitations présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur d'emprise : 4 m

Les voies en impasse desservant plus de 4 habitations comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour. Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur d'emprise : 6 m

ARTICLE UA 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. — ASSAINISSEMENT

4.2.1. — Lorsque le réseau public existant n'est pas de type séparatif, toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée de façon telle que techniquement, elle puisse être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, ainsi qu'à un éventuel réseau séparatif.

4.2.2. — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à cet article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

4.3 — ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 KV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain ; il en est de même pour les lignes de distribution.

4.4. — ANTENNES

Dans les immeubles de 2 logements et plus, une antenne collective devra être réalisée. Les antennes paraboliques individuelles seront implantées de préférence sur la petite façade et dans les teintes en harmonie avec le bâtiment support.

ARTICLE UA 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. — Les bâtiments, à l'exception des annexes, remises isolées, garages, seront :

- soit édifiés à l'alignement de fait (des constructions existantes) ;
- soit implantés à une distance comprise entre 4 et 7 m des voies existantes ou à créer.

6.2. — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

6.2.1. — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitations groupées, rénovation, restauration).

6.2.2. — Lorsque le projet de construction intéresse un terrain ayant au moins 20 m de front sur rue.

6.2.3. — Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

6.3. — Les annexes et dépendances telles que garages, dépôt d'un commerce devront, lorsqu'elles ne jouxtent pas l'habitation principale, s'implanter en fond de terrain ou, en cas d'impossibilité, en 2ème ligne par rapport au bâti principal.

6.4. — Un garage jouxtant l'habitation ne pourra s'implanter à l'alignement de la voie, il respectera un recul minimum de 4 m.

6.5. — Les postes distributeurs d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

6.6. — En secteur UAs, le recul minimum exigé pour toute construction est de 10 m de l'emprise de voie publique.

ARTICLE UA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D = H/2$).

7.2. — Toutefois, une implantation en limite séparative et jusqu'à 1 m des limites est autorisée pour les bâtiments d'une hauteur totale limitée à 3 m en limite.

7.3. — En secteur UAs, les constructions respecteront un recul minimum de 4 m des limites séparatives.

7.4. — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'à 50 cm des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. — ESPACEMENT MINIMUM

8.1.1. — Entre deux bâtiments contigus, à usage d'habitation, de commerce ou de bureaux doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre

l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

8.1.2. — La distance minimum entre une habitation et une annexe ou dépendance isolée est de 4 m.

8.1.3. — La distance minimum à respecter entre deux constructions à usage d'habitation est de 8 m.

8.1.4. — En secteur UAs, la distance minimum est de 5 m entre deux constructions non contiguës.

8.2. — PROSPECT

Les baies éclairant les pièces d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, calculé à l'appui de la baie.

ARTICLE UA 9 — EMPRISE AU SOL

9.1. — L'emprise au sol autorisée pour toutes les surfaces bâties est égale à :

- 50 % pour les constructions à usage exclusif d'habitation ;
- 70 % pour les constructions à usage mixte si au moins 20 % de la surface hors œuvre nette est affectée à de l'activité.

9.2. — Pour l'amélioration de l'habitat ancien, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

9.3. — En cas de sinistre, la reconstruction sur place est autorisée en conservant un même coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — HAUTEUR RELATIVE OU PROSPECT

La différence de niveau entre tout point d'une construction et tout point de l'alignement opposé si les bâtiments sont implantés à l'alignement, ou de la marge de recul d'implantation des bâtiments en cas contraire, ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2. — HAUTEUR ABSOLUE

• Hauteur maximum autorisée pour les constructions à usage d'habitation et d'activités :

- 7 m à l'égout du toit ;
- 12 m de hauteur totale au faitage.

- Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.
- En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m.
- Il n'est pas fixé de règle maximale de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.
- En cas de sinistre, la reconstruction sur place à la hauteur d'origine est autorisée.

ARTICLE UA 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe 1.4.1.).

ARTICLE UA 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, incorporé à la construction, réalisé sous dalle ou en garages sur terrain d'assiette et ce pour le tiers au moins des places exigées.

12.3. — Le nombre de places de stationnement est défini par fonction à l'annexe 1.4. "Normes de stationnement par zones".

ARTICLE UA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être traitées en espace d'agrément.

13.2. — 20 % du terrain au moins doit être aménagé en espace vert (arbres, arbustes, pelouse, ...) pour toutes les constructions ;

- 40 % au moins en secteur UAs sera traité en espace d'agrément.

13.3. — Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m² de sol.

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

ARTICLE UA 15 — DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

— DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB —

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux habitations et équipements de type collectif.

La zone UB pourra accueillir :

- des constructions à usage d'habitat collectif et leurs annexes, ainsi que les extensions de l'existant ;
- des équipements collectifs d'intérêt général, sportifs ou autre ;
- des équipements d'infrastructure (abri-bus, cabines téléphoniques, structures couvertes légères, ...).

De plus, l'amélioration du bâti existant et ses aménagements (création de balcons, ouverture de fenêtres, etc...) sont autorisés,

Un secteur UB_i correspond à la zone classée U1 au P.P.R.I., zone à très fortes contraintes et à risques humains très élevés.

Dans ce secteur on se réfèrera au règlement du P.P.R.I.

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : Sont soumis à autorisation, les travaux divers visés aux articles L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et à déclaration l'édification de clôtures (article L.441.2 du même code).

ARTICLE UB 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. — Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.

1.2. — Les bâtiments à usage agricole, les établissements d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux.

1.3. — Les entrepôts.

1.4. — Les stations-service.

1.5. — Les terrains de camping et caravanage, soumis ou non à autorisation préalable et tout dépôt permanent de caravanes.

1.6. — L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de ballastières.

1.7. — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

1.8. — Les affouillements et les exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB 2.

1.9. — L'implantation de boîtes de nuit-discothèques.

1.10. — En secteur UBi, les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — L'aménagement de l'habitat existant et la création de logements sont autorisés si ceux-ci entrent dans un plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

2.2. — Les dépôts d'hydrocarbures d'immeubles ainsi que les chaufferies soumis à autorisation, à condition que toutes dispositions particulières soient prises pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

2.3. — Seuls sont autorisés les services, bureaux non classés pour la protection de l'environnement compatibles avec l'environnement du quartier et ne créant pas de nuisances.

2.4. — En secteur UBi, seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux répondant aux conditions de l'article 2 du P.P.R.I. (pour la zone U1), s'appliquant aux nouvelles constructions, aux extensions, aux transformations de locaux..., prescriptions visant à protéger les personnes et ne pas aggraver les conditions d'écoulement des crues.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. — ACCES

3.1.1. — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer sur les fonds de

ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

3.1.2. — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

3.1.3. — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières, notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

3.1.4. — Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.2. — VOIRIE

Les constructions et installations autorisées en zone UB devront être desservies par des voies publiques ou privées dont l'emprise minimale est de 7 m et la chaussée de 5 m.

ARTICLE UB 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. — ASSAINISSEMENT

4.2.1. — Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée gravitairement, en système séparatif, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les rigoles des voies ou dans les réseaux pluviaux (existants ou à créer) est interdite.

4.2.2. — Le règlement du "zonage d'assainissement" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à cet article 4.2. dès qu'il sera approuvé.

4.3. — ELECTRICITE, TELEPHONE et TELEDISTRIBUTION

Le raccordement au réseau public d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 KV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UB 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. — Les constructions collectives et les activités autorisées peuvent en tout ou partie, être implantées à l'alignement des voies de desserte de la zone.

6.2. — Les constructions devant accueillir les activités annexes de l'habitation (garages, remises, ...) devront être édifiées à 4 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile.

6.3. — Les postes distributeurs d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

ARTICLE UB 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. — La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite de la zone, sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut, sans jamais être inférieure à 5 m.

7.2. — Toutefois l'implantation de constructions jusqu'à 2 m des limites séparatives est autorisée pour des bâtiments d'une hauteur totale limitée à 3 m en limite et pour les dépendances liées à l'activité collective.

7.3. — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'à 50 cm des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. — ESPACEMENT MINIMUM

Entre deux bâtiments non contigus, à usage d'habitation, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie (minimum 4 m).

8.2. — PROSPECT

Les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail, ne doivent être masquées par aucun écran ou sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, calculé à l'appui de la baie.

ARTICLE UB 9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction ne devra pas dépasser 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur maximale autorisée pour toutes constructions est de : un rez-de-chaussée + 3 étages droits.
- En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur d'origine pourra être autorisée.

ARTICLE UB 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (annexe 1.4.1.).

ARTICLE UB 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et dans l'emprise de la zone.

12.2. — Le nombre de places de stationnement est défini par fonction à l'annexe 1.4.2. "*Normes de stationnement par zones*". On comptera 1 place et demie par logement.

ARTICLE UB 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou recrées le cas échéant.

13.2. — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places (plantations en pleine terre), qui pourront être disposées selon un complexe de stationnement.

13.3. — Les surfaces libres de toutes constructions et non indispensables à la circulation automobile et piétonnière devront être gazonnées et plantées ou traitées en espace de jeux paysager, à raison de 30 % du terrain.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m2 de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m2 de sol :

$$C.O.S. = \frac{\text{Surface de plancher hors œuvre}}{\text{Surface du terrain}}$$

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UB.

ARTICLE UB 15 — DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

— DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC —

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC, de densité plus faible que la zone UA regroupe des habitations isolées, anciennes et contemporaines et des lotissements. Elle peut recevoir en particulier des équipements d'infrastructure et de superstructure, des activités non nuisantes, (commerces, bureaux, etc...).

Un secteur UCi correspond aux zones classées U1 et U3 au P.P.R.I., (voir article 8 des dispositions générales).

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles L.422-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et à déclaration l'édification de clôtures (article L.441-2 du même code).

ARTICLE UC 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. - L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 1.2. — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.3. — Les stations-service.
- 1.4. — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- 1.5. — Les terrains de camping et de caravanage soumis ou non à autorisation préalable, ainsi que tout dépôt permanent de caravanes (plus de 3 mois, consécutifs ou non).
- 1.6. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.7. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UC 2.
- 1.8. — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).

1.9. — Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

1.10. — Les constructions, extensions ou travaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues dans les secteurs concernés par le P.P.R.I.

ARTICLE UC 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les chaufferies d'immeubles soumises à autorisation, ainsi que des dépôts d'hydrocarbures y afférents, à condition que toutes dispositions particulières soient prises pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

2.2. — Les annexes non habitables (garages, abris de jardins) sont limitées à une par parcelle bâtie.

2.3. — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration, à condition :

2.3.1. — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laverie, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures d'immeubles existants, chaufferies, etc...).

2.3.2. — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

2.4. — Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé), ainsi que ceux liés à la restauration de la rivière et à la maîtrise des inondations.

2.5. — En secteurs UC_i, seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux répondant aux conditions de l'article 2 du P.P.R.I. (pour la zone U1), s'appliquant aux nouvelles constructions, aux extensions, aux transformations de locaux..., prescriptions visant à protéger les personnes et à ne pas aggraver les conditions d'écoulement des crues.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — ACCES ET VOIRIE

3.1.1. — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de

ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

3.1.2. — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

3.1.3. — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières, notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

3.1.4. — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

3.1.5. — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire, ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde. Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 30 m, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisé.

3.2. — VOIRIE

3.2.1. — Les constructions et installations autorisées en zone UC doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques minimales sont les suivantes :

	VOIRIE DE TRANSIT	VOIRIE DE DESSERTE DES ZONES PAVILLONNAIRES
- largeur de chaussée	6 m	5 m
- largeur d'emprise	8 m	7 m

Toutefois, s'il s'agit d'assurer la desserte, d'un deuxième logement sur une longueur inférieure à 30 m, la largeur d'emprise de la voirie ou de la servitude à créer peut être limitée à 4 m.

3.2.2. — Des normes différentes pourront être admises dans le cas d'aménagement des voies mixtes piétons-cycles-automobiles, garantissant la vitesse limitée des véhicules.

3.2.3. — Prescriptions pour voies en impasse

- Les voies en impasse desservant plus de deux habitations devront avoir une largeur d'emprise minimale de 6 m.
- Les voies en impasse desservant plus de quatre habitations devront avoir les caractéristiques minimales suivantes : largeur d'emprise 6 m et comporteront dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2.— ASSAINISSEMENT

4.2.1. — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée de façon telle que techniquement elle puisse être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant, ainsi qu'à un éventuel réseau séparatif.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. — Pour les eaux industrielles des activités autorisées à l'article UC 2, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.3. — Le règlement du "zonage d'assainissement" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à cet article 4.2. dès qu'il sera approuvé.

4.3. — ELECTRICITE, TELEPHONE ET DISTRIBUTION

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 KV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.4. — ANTENNES

Dans les habitations de deux logements et plus, une antenne collective devra être réalisée. Les antennes paraboliques individuelles seront implantées de préférence sur la petite façade et dans des teintes en harmonie avec le bâtiment support.

ARTICLE UC 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. — Les constructions, à l'exception des annexes (remises, garages) peuvent être édifiées à l'alignement de fait des constructions anciennes ou à une distance comprise entre 4 et 10 m de la limite d'emprise de la voie existante à modifier ou à créer.

6.2. — Des implantations différentes aux prescriptions du paragraphe 6.1. sont possibles :

6.2.1. — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitations groupées, rénovation, restauration, ...).

6.2.2. — Pour des constructions d'intérêt général.

6.2.3. — Lorsque le projet de construction jouxte une ou des constructions existantes en bon état, elles-mêmes implantées en retrait.

6.3. — Les garages et autres annexes non habitables seront de préférence intégrés au bâtiment principal. Dans le cas contraire, ils s'implanteront en deuxième ligne ou en fond de parcelle. En tout état de cause, ils respecteront une marge de recul de 5 m minimum à compter de l'alignement des voies.

Les abris de jardin doivent s'implanter en fond de parcelle, et dans la mesure du possible, être non perceptibles de la voie publique.

6.4. — En aucun cas, un garage jouxtant une habitation ne pourra avoir un accès direct à l'alignement de la voie ; on respectera un recul minimum de 5 m.

6.5. - On laissera la possibilité de réaliser du stationnement pour un véhicule hors clôture, en dehors de l'emprise publique (route ou piste cyclable).

Le recul du portail, pour tenir compte de cette disposition, devra respecter un recul de 5 m par rapport à la voie.

6.6. — Les postes distributeurs d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

ARTICLE UC 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D = H/2$; minimum 3 m).

7.2. — L'implantation en limite séparative et jusqu'à 1 m des limites est autorisée pour les bâtiments d'une hauteur totale limitée à 3 m.

7.3. — Les vérandas pourront s'édifier sur le bâti ancien jusqu'à 1 m des limites séparatives du terrain (sous réserve du respect du Code Civil/vues directes).

7.4. — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'à 50 cm des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. - ESPACEMENT MINIMUM

8.1.1. - Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, de commerce, ou de bureaux, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

8.1.2. - Distances minimales

- entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, de commerce ou de bureaux : 8 m ;
- entre une habitation et une annexe ou dépendance : 4 m.

8.2. - PROSPECT

Les baies éclairant les pièces d'habitation et les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, compté à l'appui de la baie.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. - L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties (balcons exclus) ne peut excéder :

- 30 % de l'unité foncière, pour les constructions isolées à usage d'habitation (habitation + dépendance) et d'activités autorisées.
- 40 % de l'unité foncière, pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées.

9.2. En cas de sinistre, la reconstruction sur place est autorisée pour un même coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - HAUTEUR MAXIMALE AUTORISEE

- 7 m à l'égout du toit ;
- 12 m de hauteur totale au faîtage.
- Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.
- En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle au rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m.

10.2. - Des règles différentes de hauteur peuvent être appliquées dans le cas de constructions édifiées en ordre continu lorsque l'immeuble contigu présente des caractéristiques différentes, de façon à constituer un ensemble harmonieux.

10.3. - En cas de sinistre, la reconstruction sur place à la hauteur d'origine est autorisée.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (annexe 1.4.1.).

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. - 50 % des places exigées sera incorporé à la construction ou réalisé en garage sur terrain naturel.

12.3. - Le nombre de places de stationnement est défini par fonction à l'annexe des "*Normes de stationnement par zones*".

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (plantations en pleine terre).

13.2. - 50 % au moins du terrain doit être aménagé en espace vert planté pour toutes les constructions isolées à usage d'habitation (habitation + dépendance) et d'activités autorisées ;

- 40 % pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées.

13.3. - Dans les lotissements, groupes d'habitations réalisés sur un terrain de 1 ha et plus, nonobstant les prescriptions édictées précédemment, il pourra être demandé qu'au minimum 10 % du terrain soit traité :

- en espace vert d'un seul tenant accessible par tous et planté d'arbres ou d'arbustes, plantés en pleine terre,
- ou en placette végétalisée aménagée,
- ou en "poches vertes" réalisées avec des plantations d'alignement, bancs, ...

13.4. - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places (regroupés autour d'un complexe de stationnement).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m² de sol.

$$C.O.S. = \frac{\text{Surface de plancher hors œuvre}}{\text{surface de terrain}}$$

La surface de plancher hors œuvre est à apprécier au sens de l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UC

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

— DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE —

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond à une zone d'activités destinée à recevoir des établissements artisanaux, commerciaux, industriels et tertiaires, à l'exclusion de l'habitat non lié aux activités implantées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, et à déclaration l'édification de clôtures (art. L.441-2 du même code).

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. - Les constructions d'habitation et d'activités non liées à l'activité autorisée sur la zone (gardiennage, direction, ...).

1.2. - Les lotissements à usage d'habitation et les habitations groupées et leurs annexes.

1.3. - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières.

1.4. - Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés à l'article UE 2.

1.5. - Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées. Le pétitionnaire veillera à limiter les nuisances pour le voisinage.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - Seules sont autorisées les habitations nécessaires au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux implantés dans la zone, ainsi que l'aménagement et l'agrandissement des maisons d'habitation existantes s'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements.

2.2. - Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à l'équipement de la zone, sous réserve de présenter à l'issue des travaux un aspect final aménagé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. - ACCES

3.1.1. - Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès.

3.1.2. - Les véhicules automobiles devront entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie publique.

3.2. - VOIRIE

3.2.1. - La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise à la condition suivante :

- largeur minimale d'emprise : 6 m

3.2.2. - Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

3.3. - Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement devront être trouvés sur le fonds même.

3.4. - Un plan de circulation et de stationnement sera obligatoirement annexé à toute demande d'autorisation de construire.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - EAU

4.1.1. - Pour les installations industrielles

L'alimentation en eau des installations industrielles s'effectuera à partir des réseaux publics à condition que ceux-ci puissent fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles.

4.1.2. - Pour les autres constructions

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UE 2, le branchement en eau potable au réseau public est obligatoire.

4.2. - ASSAINISSEMENT

4.2.1. - Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

L'utilisation et le rejet d'hydrocarbures se fera dans le respect des normes relatives aux établissements classés pour la protection de l'environnement.

4.2.2. - Eaux usées domestiques

En ce qui concerne les autres constructions autorisées dans la zone, l'assainissement individuel est rigoureusement interdit. Le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

4.2.3. - Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales sera dirigé :

- soit vers le réseau public existant ;
- soit vers les dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir.

4.2.4. - Le règlement du "zonage d'assainissement" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à cet article 4.2. dès qu'il sera approuvé.

4.3. - ELECTRICITE ET TELEPHONE

Tous les réseaux seront réalisés en souterrain, ainsi que les raccordements aux parcelles.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux limites d'emprises des voiries publiques, à une distance au moins égale à sa hauteur, sans jamais être inférieure à 2 m.

Toutefois, les constructions telles que pavillons de gardiens, halles d'expositions, etc... peuvent être admises en limite d'emprise de la voirie à condition que, par leur édification et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

6.2. - Les postes distributeurs d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public.
Ils seront de préférence incorporés au volume des constructions.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, latérales ou de fond de zone, au moins égale à la moitié de sa hauteur ($D=H/2$) sans jamais être inférieure à 3 m.

7.2. - Toutefois, à l'intérieur de la zone, en cas de constructions en mitoyenneté, cette distance peut être supprimée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.

7.3. - Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'à 50 cm des limites séparatives.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. - ESPACEMENT MINIMUM

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être ménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du terrain et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 m.

8.2. - PROSPECT

Les baies éclairant les pièces principales et les locaux affectés à des postes permanents de travail, ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des surfaces bâties ne peut excéder 80 % de la surface de chaque lot. La reconstruction à l'identique conservant un même coefficient d'emprise au sol est autorisée, en cas de sinistre.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale autorisée est de 12 m à l'égout du toit, sauf dans le cas d'ouvrages techniques spécifiques pour lesquels une hauteur supérieure pourra être autorisée.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (annexe 1.4.1.)

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. - Les normes de stationnement sont définies par fonction à l'annexe 1.4.2. "*Normes de stationnement par zones*". Elles sont calculées en fonction du type d'activité autorisée (personnel, visiteurs, etc...).

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ainsi que les marges de recul et marges d'isolement sur les limites séparatives, seront plantées d'arbres de haute tige, en pleine terre.

13.2. - Un minimum de 10 % du terrain sera réservé aux espaces verts plantés et engazonnés ou en parking végétalisé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES ZONES

— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE — ZONES AU —

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AU sont des zones préférentielles pour l'urbanisation future. Leur urbanisation se fera suivant un schéma d'aménagement d'ensemble, qui pourra s'effectuer par tranches.

Elle comprend six secteurs :

- AUa, b, c, d** : secteurs urbanisables à court terme, à vocation d'accueil des ensembles de logements, des équipements compatibles avec une zone d'habitation.

- AUe** : réserve foncière prévue pour accueillir une urbanisation à terme. Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera après aménagement de la première tranche de la zone Aud dite "Champs de la chaume". Elle nécessitera une procédure de modification du présent P.L.U.

- AUs** : secteur à vocation de sport, loisir, détente, à vocation d'accueil des équipements sportifs, culturels, de loisirs, d'intérêt général.

Le présent règlement s'applique aux secteurs Aua, b, c, d, s, constructibles dès approbation du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (art. L.441-2 du même code).

ARTICLE AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. - Les constructions isolées de toute nature hors schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

1.2. - Toute construction en zone AUe à l'échéance du présent P.L.U.

1.3. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration et toute activité non compatible avec une zone d'habitat.

1.4. - Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

1.5. - Les terrains de camping et de caravanes soumis ou non à autorisation préalable et tout stationnement permanent de caravanes (sauf en secteur AUs).

1.6. - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, et pour une durée limitée à celle des travaux d'aménagement.

1.7. - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières ainsi que la création d'étangs.

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - En secteurs AUa, b, c, d, seules sont autorisées les constructions s'intégrant dans un schéma d'aménagement de la zone.

2.2. - En secteurs AUe sont autorisées les occupations du sol liées à l'agriculture dans l'attente de l'urbanisation de la zone (constructions légères et démontables).

2.3. - Dans le secteur AUs

Seuls sont autorisés les installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires aux activités culturelles, sportives, et de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. - ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée commune dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à édifier et permettant l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie.

Les garages collectifs ou aires de stationnement ne doivent présenter qu'un accès sur la voie publique. Cet accès pourra être soumis à dispositions particulières en tenant compte de l'importance de l'opération, de la nature des véhicules concernés et des caractères de la circulation sur la voie publique.

3.2. - VOIRIE

3.2.1. - La création de voies automobiles publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 7 mètres
- largeur minimale de chaussée : 5 mètres

Pourront être admises des largeurs de chaussée inférieures, lorsque des cheminements piétons distincts sont assurés, dans le cas d'espaces mixtes piétons-automobiles dont l'aménagement garantit une vitesse limitée des véhicules, et en cas de voie à sens unique.

3.2.2. - Dans la mesure du possible, on évitera les voies en impasse. Dans le cas où elles seraient autorisées, elles comporteront dans leur partie terminale un dispositif permettant de faire demi-tour, répondant aux exigences de sécurité publique, de desserte, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - EAU

En toutes zones :

4.1.1. - Toute construction ou installation doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable. Le pompage dans la nappe phréatique est interdit.

4.1.2. - L'alimentation en eau potable de toute construction d'usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1.3. - La cote d'altitude 410 m est la limite supérieure pour alimenter les constructions en eau potable (à prendre en compte pour l'implantation des constructions et du nombre de niveaux à desservir).

4.2. - ASSAINISSEMENT

4.2.1. - Les constructions autorisées devront être branchées en souterrain et en séparatif aux réseaux publics en respectant leurs caractéristiques.

4.2.2. - Les installations d'activités autorisées ne doivent rejeter dans le réseau public que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.2.3. - Le règlement du "zonage d'assainissement" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à cet article 4.2. dès qu'il sera approuvé.

4.3. -- ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (20 KV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux, doivent être réalisés en souterrain.

4.4. - ANTENNES

Dans les immeubles de deux logements et plus, une antenne collective devra être réalisée. Les antennes paraboliques individuelles seront implantées de préférence sur la petite façade et dans des teintes en harmonie avec le bâtiment support.

ARTICLE AU 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Toutes les constructions autorisées devront être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 4 m de l'emprise de la voirie interne à la zone.

6.2. - Les postes distributeurs d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur ($D=H/2$; minimum 3 m).

7.2. - L'implantation en limite séparative et jusqu'à 1 m des limites est autorisée pour les bâtiments d'une hauteur totale limitée à 3 m en limite.

7.3. - Les vérandas pourront s'édifier sur le bâti ancien jusqu'à 1 m des limites séparatives du terrain (sous réserve du respect du Code Civil/vues directes).

7.4. - Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'à 50 cm des limites séparatives.

ARTICLE AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. - ESPACEMENT MINIMUM

8.1.1. - Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, de commerce, ou de bureaux, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

8.1.2. - Distances minimales
entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, de commerce ou de bureaux : 8 m ;
entre une habitation et une annexe ou dépendance : 4 m.

8.2. - PROSPECT

Les baies éclairant les pièces d'habitation et les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, compté à l'appui de la baie.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. - L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties (balcons exclus) ne peut excéder :

- 30 % de l'unité foncière, pour les constructions isolées à usage d'habitation (habitation+dépendance) et d'activités autorisées.
- 40 % de l'unité foncière pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées.

9.2. - En secteur AUs : non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - Dans les secteurs constructibles (AUa, b, e, d), les constructions comporteront au maximum :

- 7 m à l'égout du toit ;
- 12 m de hauteur totale au faîtage.

- Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.
- En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m.

10.2. - En secteur AUs, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale ne tient pas compte des ouvrages techniques spécifiques pour lesquels une hauteur supérieure pourra être autorisée.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles sont édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (en annexe 1.4.1.).

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. - Les besoins seront satisfaits sur le terrain d'assiette de la construction et réalisés en garage incorporé ou sous dalle, à raison de 50 % au moins intégrés dans la construction, pour les constructions à usage d'habitation.

12.3. - Toute opération comprenant des constructions groupées, collectives ou à usage public, devra comporter une aire de stationnement couverte aménagée pour les véhicules à deux roues.

12.4. - Les normes de stationnement par fonction sont définies à l'annexe des "Normes de stationnement par zones" (en annexe 1.4.2.).

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (plantations en pleine terre).

13.2. - Dans les secteurs AUa, b, c, d :

- 50 % au moins du terrain doit être aménagé en espace vert planté pour toutes les constructions isolées à usage d'habitation (habitation = dépendance) et d'activités autorisées ;
- 40 % pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées.

13.3. - Dans les lotissements, groupes d'habitations réalisés sur un terrain de 1 ha et plus, nonobstant les prescriptions édictées précédemment, il pourra être demandé qu'au minimum 10 % du terrain soit traité :

- en espace vert d'un seul tenant accessible par tous et planté d'arbres ou d'arbustes, plantés en pleine terre,
- ou en placette végétalisée aménagée,
- ou en "poches vertes" réalisées avec des plantations d'alignement, bancs...

13.4. - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places (regroupés autour d'un complexe de stationnement).

13.5. - En secteur AUs : non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m² de sol.

$$\text{C.O.S.} = \frac{\text{Surface de plancher hors œuvre}}{\text{surface de terrain}}$$

La surface de plancher hors œuvre est à apprécier au sens de l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone AU.

ARTICLE AU 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES — — ZONES A —

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle A est une zone à protéger en raison, d'une part de la valeur agricole des terres, et, d'autre part, de la qualité des boisements. Ces derniers sont classés "espaces boisés classés à conserver ou à créer" lorsque leur situation contribue à renforcer les lignes de force du paysage et/ou présentent un intérêt écologique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et à déclaration l'édification de clôtures (art. L.441-2 du même Code).

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. - Les habitations de toutes natures et toutes activités autres que celles liées aux établissements agricoles, et celles autorisées à l'article A2.
- 1.2. - Les lotissements et les zones d'aménagement concerté.
- 1.3. - Les entrepôts et halles d'exposition.
- 1.4. - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (bois, berges boisées le long des ruisseaux, haies, ...).
- 1.5. - Les annexes non habitables, à l'exception des abris de jardins autorisés dans les secteurs de jardins familiaux.
- 1.6. - Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités agricoles, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- 1.7. - Les terrains de camping et de caravanes soumis ou non à autorisation préalable et tout stationnement permanent de caravanes de plus de 3 mois par an consécutifs ou non.
- 1.8. - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

1.9. - Les exhaussements et affouillements à caractère permanent, sauf en cas de nécessité liée à la lutte contre les inondations.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

2.1. - En zone A seuls sont autorisés, les bâtiments d'exploitations (logement des animaux, du matériel et des récoltes...) respectant la législation sur les établissements classés ainsi que, pour les besoins de chaque exploitation, un bâtiment à usage d'habitation (réservé au chef d'exploitation) et de bureau d'une surface maximale de 250 m² de plancher hors œuvre brute. Celui-ci sera édifié à moins de 200 m du bâtiment agricole.

2.2. - Seuls sont autorisés les abris de jardins familiaux d'une superficie hors œuvre brute limitée à 10 m², ne pouvant pas constituer d'habitation saisonnière.

2.3. - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

2.4. - Seuls sont autorisés les travaux confortatifs et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 200 m² de surface hors œuvre brute totale du bâtiment.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. - ACCES

- Les constructions et bâtiments autorisés devront avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage ou d'une servitude aménagé sur fonds voisins.

- Les accès ou servitudes à créer auront une emprise d'une largeur minimale de 4 m.

3.2. - VOIRIE

Aucune voirie autre que celle existante ne sera autorisée dans la zone (à l'exception des voiries qui pourraient être créées à l'occasion d'une opération de remembrement foncier).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. - ASSAINISSEMENT

4.2.1. - L'assainissement individuel est autorisé conformément aux règles sanitaires en vigueur. Les eaux usées ne devront, en aucun cas, être dirigées dans les fossés des voies.

4.2.2. - Le règlement du "zonage d'assainissement" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à cet article 4.2. dès qu'il sera approuvé.

4.3. - RESEAUX D'ELECTRICITE ET DE TELEPHONE

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20KV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone sera réalisé en souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Les constructions et bâtiments autorisés dans la zone seront édifiés à 10 m minimum en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

6.2. - Les postes distributeurs d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Les constructions et bâtiments autorisés dans la zone seront édifiés à 5 m minimum des limites séparatives de propriété en respectant les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

7.2. - Des prescriptions de recul plus restrictives seront imposées lorsque les limites sont des limites de zone U ou AU (distance du Règlement Sanitaire Départemental ou de la législation des installations classées, comptée à partir de la limite de la zone et non de l'habitation), sauf extension des bâtiments existants.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - La hauteur maximale des bâtiments d'habitation liés à l'exploitation agricole est limitée à :

- 6 m à l'égout du toit, comme en zone urbaine,
- 12 m de hauteur totale au faîtage.

10.2. - Pour les autres bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes...), seule la hauteur maximale est fixée à 12 m. Pour les ouvrages techniques tels que silos, la hauteur maximale autorisée est de 15 m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (annexe 1.4.1.).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, conservées (arbres isolés, alignements, haies).

13.2. - ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER

Les espaces boisés figurant au plan sous un quadrillage sont classés à créer, à conserver et à protéger, ils sont soumis au régime défini aux articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme. Les espèces végétales qui s'implanteront dans ces espaces boisés devront correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, sycomore, bouleau, frêne, ...).

Les bois, berges de ruisseaux, haies et plantations d'alignement figurant sous cette trame seront conservés et remplacés en cas de nécessité phytosanitaire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE A 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet

— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES — ZONES N —

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des boisements. Cette zone correspond :

- aux espaces boisés classés à créer et à conserver ;
 - aux zones à forte valeur paysagère et écologique.
- Le secteur Ne est un secteur à forte valeur écologique et paysagère (zones humides, Z.N.I.E.F.F.), aux protections renforcées.
- Le secteur Nm correspond aux terrains militaires. Boisés, ils ont une fonction de terrains de manœuvres.
- Le secteur Nc correspond au cimetière-parc.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles L.442-1 et suivant le Code de l'Urbanisme et à déclaration l'édification de clôtures (article L.441-2 du même code).

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. - Toutes constructions isolées ou groupées et toutes occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article N2.
- 1.2. - Tous travaux incompatibles avec la conservation du patrimoine naturel et paysager.
- 1.3. - Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. - Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux liés aux travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 1.5. - En secteurs Ne : tous travaux et aménagements incompatibles avec une gestion écologique des milieux naturels (étangs, berges boisées, prairies naturelles humides...).

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - Ne sont autorisés que les bâtiments de faible importance nécessaires à l'activité sylvicole, et les petits abris pour animaux, bien intégrés à l'environnement.

2.2. - Les équipements liés à des travaux d'infrastructures et à la réalisation de chemins piétonniers et cyclables dans le cadre d'un schéma d'aménagement.

2.3. - Les constructions légères bien intégrées à l'environnement, dans le cas d'abris de randonneurs situés à proximité immédiate de chemins de randonnées.

2.4. - En secteur Nm : les petits bâtiments nécessaires à la fonction militaire n'excédant pas 50 m² de surface hors œuvre brute.

2.5. - Les travaux et ouvrages liés à des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

2.6. - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucun accès et aucune voirie ne seront autorisés dans la zone sauf en cas de nécessité pour accéder à une zone de travaux autorisés et en lien avec l'activité autorisée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - EAU

Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour les constructions autorisées.

4.2. - ASSAINISSEMENT

Le "zonage d'assainissement", imposé par la Loi sur l'Eau, s'appliquera à toute utilisation du sol, dès qu'il sera approuvé.

4.3. - RESEAUX D'ELECTRICITE ET DE TELEPHONE

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 KV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone sera réalisé en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 3 m à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (annexe 1.4.1.) pour les constructions autorisées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Les plantations existantes seront conservées. Les arbres abattus après une bonne gestion seront remplacés.

13.2. - Les espaces boisés figurant au plan sous un quadrillage sont classés à conserver, à créer et à protéger et soumis au régime défini aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce sont :

- les forêts soumises au régime forestier,
- les bois, haies, bosquets, identifiés comme éléments à haute valeur écologique et paysagère.

Les espèces végétales qui s'implanteront dans ces espaces boisés devront correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, sycomore, bouleau, frêne,...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En zone N il n'est pas fixé de C.O.S., car les constructions de toute nature sont interdites ou exceptionnellement autorisées.

ARTICLE N 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet

ANNEXE EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et
aux espaces verts

REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE EN ARES OU EMPRISES
1	Accès zone AU "Devant la Vaivre"	commune	Emprise 8 m sur 65 m
2	Elargissement Vie de Rougegoutte	commune	Emprise 8 m sur 640 m
3	Voirie interne zone AU "Vie de Rougegoutte"	commune	Emprise 8 m sur 220 m
4	Aire de retournement Chemin des Grands Champs	commune	200 m ²
5	Liaison Vie de Rougegoutte, RD 23	commune	Emprise 8 m sur 150 m
6	Accès zone AU "Près de Valdoie"	commune	Emprise 8 m sur 40 m